

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 질의 회신

2020. 8. 법무심의관실

① 검토 배경

- '20. 1. 경기도에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 함)에 대한 해석 요청

② 질의 요지

- 노인복지주택의 식당이 전유부분인지 공용부분인지 여부
 - 시행사가 노인복지주택의 식당을 공용부분 없이 전유부분으로 소유하는 것이 가능한지
 - 건축물대장 생성 시 공용면적 없이 전유면적만을 가지고 전유부 대장을 생성할 수 있는지
 - 입주자 계약면적에서 제외된 부분을 전유부대장으로 분리할 수 있는지

③ 검토 의견

- 특정한 건축물의 일정부분이 집합건물법상 전유부분인지 공용부분인지 여부에 대한 판단은 법령해석사항이 아니므로 전유부분과 공용부분의 판단기준에 대해 설명함
- 그 밖에 건축물대장의 기재내용·절차 등은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 의하여야 하는 것이므로 해당 규칙의 소관부서인 국토교통부에 문의하여 해결하여야 할 것임

「집합건물법」

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수

있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.

제3조(공용부분) ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.

② 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.

③ 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.

④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다.

⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.

○ 집합건물법상 “전유부분”이란 구분소유권의 목적인 건물부분, 즉 동법 제1조 또는 제1조의2에서 정한 요건을 갖춘 건물의 부분이 구분소유권의 객체로 된 경우에 그 건물부분을 의미함(법 제2조제3호)

- 집합건물법 제1조에 규정되어 있는 ‘구조상 구분’은 건물의 다른 부분과 구별하여 당해 구분소유권의 객체에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 할 정도의 구분, 다른 말로 하면 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 있을 정도의 구분을 의미함

- 일반적으로 연립주택이나 아파트의 각 호실, 사무실용 빌딩의 각 방실 등과 같이 건물의 구성부분인 바닥이나 천장, 벽, 출입문 등에 의하여 다른 건물부분과 완전히 차단된 부분은 집합건물법 제1조에 규정되어 있는 ‘구조상 구분’을 갖춘 전형적인 경우임

○ 한편 “여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.”라고 규정하고 있으므로 어느 건물부분이 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분에 해당한다면

공용부분으로 판단할 수 있을 것임

- 대법원은 집합건물의 어느 부분이 공용부분인지의 여부에 대한 판단 기준으로서 “집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 하는 것”으로 판시하므로(대법원 2011.3.24. 선고, 2010다95949 판결), 건물의 어느 부분이 전유·공용부분인지는 소유자들 간에 합의, 건물의 구조에 따른 객관적인 용도 등을 종합적으로 판단하여 결정하여야 할 필요가 있음
- 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하되 다만, 일부 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속하는 것이 원칙(법 제10조제1항)이고, 각 공유자들의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 따르게 되므로 (법 제12조), 법률상 집합건물의 전유부분을 소유하는 자는 항상 해당 건물의 공용부분에 대해 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른 지분을 가진 공유자의 지위에 있는 것이 원칙임
- 해당 건물부분이 전유·공용부분인지 여부는 일률적으로 단정할 수 없고, 위 판례의 기준에 따라 소유자간의 특단의 합의, 건물의 구체적인 이용 형태, 구조 등 구체적인 사정 여하를 고려하여 종합적으로 해석하여야 할 필요가 있음 ☐